

**UNIVERSIDAD DE ALCALÁ**

**FACULTAD DE DERECHO**

**MÁSTER ACCESO A LA PROFESIÓN DE ABOGADO**

**CURSO 2016-2017**

**TRABAJO FIN DE MÁSTER**

*LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD MEDIANTE LA  
POSESIÓN*

**DIRECTOR**

**Isabel Monges Fuentes**

**SUSTENTANTE**

**Emilet Josefina Méndez Pérez**

## ÍNDICE:

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

ABSTRACT & KEY WORDS

ABREVIATURAS

INTRODUCCION

CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTORICOS

CAPÍTULO II: LA POSESION

- Definición de posesión
- Clases de posesión
- Formas de adquirir la posesión
- Requisitos de la posesión.
- El fundamento de la protección posesoria
- Diferencia entre posesión y propiedad

CAPÍTULO III: LA USUCAPIÓN O PRESCRIPCION ADQUISITIVA

- Concepto de usucapión
- Sujeto y objeto de la usucapión
- Tiempo preciso para usucapir
- Requisitos comunes a toda usucapión
- Requisitos especiales de la usucapión ordinaria
- Efectos de la usucapión
- Materialización de la usucapión frente a terceros

CAPITULO IV: DERECHO COMPARADO

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES

CAPÍTULO VI: BIBLIOGRAFÍA

## CAPITULO VII: ANEXO JURISPRUDENCIA

## **RESUMEN Y PALABRAS CLAVE**

### **RESUMEN:**

En el presente trabajo vamos a realizar un estudio doctrinal y jurisprudencial sobre la posesión y sobre la usucapción o prescripción adquisitiva.

Vamos a hablar sobre estos conceptos en nuestra sociedad actual. De igual manera vamos a analizar la evolución histórica de la prescripción adquisitiva en nuestro país y en otras partes del mundo.

Una parte del trabajo va a ser dedicada a las teorías de justificación que fundamentan la usucapción. Por otro lado analizaremos los requisitos legales para que esta se pueda dar.

**PALABRAS CLAVE:** Posesión. Propiedad. Usucapción. Adquisición. Prescripción.

## **ABSTARCT & KEY WORDS**

### **ABSTRACT:**

In this paper we are going to make a doctrinal and jurisprudential study of the possession and acquisitive possession.

We are going to talk about the concept into the actual society. Similarly we are going to analyze the historical evolution of the acquisitive possession in our country and in others parts of the world.

One part on the present paper is dedicated to the theory's that justify acquiring title to property by uninterrupted possession. Other part is about the explanation of the legal requirements necessities of the acquisitive possession and the exceptions.

**KEY WORDS:** Possession. Property. Acquistive possession. Acquiring. Prescription.

## **ABREVIATURAS:**

<b>CC</b>	<b>Código Civil</b>
<b>CE</b>	<b>Constitución Española</b>
<b>Art.</b>	<b>Artículo</b>
<b>Op.cit</b>	<b>En la obra citada</b>
<b>STS</b>	<b>Sentencia del Tribunal Supremo</b>

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo abordaremos el complejo tema de la adquisición de la propiedad mediante la posesión y la usucapión.

Estudiaremos cómo se han ido desarrollando estas figuras a lo largo de la historia, tanto en el ámbito nacional como en el internacional hasta nuestros días, para poder ver su evolución y los cambios que se han ido sucediendo así como las circunstancias que los han podido motivar.

Con posterioridad entraremos en materia definiendo los conceptos de posesión, usucapión y propiedad, así como aquellos conceptos afines o necesarios para poder entender los elementos y fundamentos de estos. Tras lo cual analizaremos como actúan y los requisitos que se tienen que dar para que se encuadren en el marco legal.

También estudiaremos la prescripción del dominio y de otros derechos reales.

Finalmente cerraremos nuestra exposición el capítulo de conclusiones, donde sin reiterar lo expuesto en el trabajo, extraeremos las ideas principales de forma ordenada y detallada para poder entender de forma general los elementos más significativos y trascendentes.

La razón que me ha llevado a elegir este tema para realizar mi Trabajo de Fin de Master es el interés que me produce ver como el Derecho, en este caso el Derecho civil influencia nuestra vida cotidiana.

Una figura tan generalizada y aceptada socialmente como la propiedad, que a simple vista nos resulta simple, tanto en cuanto a concepto, como a la forma de

adquirirla, tiene en realidad muchos elementos internos y formas de adquirirla que nos pasan desapercibidos.

Probablemente tan acostumbrados a adquirir la propiedad mediante su compra inmediata, hayamos obviado que se puede adquirir de otras formas, como la posesión y usucapión, seguramente debido a que los requisitos en cuanto a temporalidad sean tan extensos que resulte muy complejo de entender o de practicar. No obstante, la adquisición de la propiedad por posesión y usucapión esta detallada en el Código Civil, por lo que se trata de una realidad, y se merece nuestra atención.



## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La usucapión es una figura legal cuyo origen se remonta al Derecho Romano, al igual que otros muchos conceptos aceptados y en uso que han perdurado hasta nuestros días y sin los cuales no entenderíamos el Derecho de la forma en que lo hacemos.

Usucapión viene de la palabra latina *Usucapio*, formada por los términos *usus* (sustantivo que designa posesión) y *capere* (en latín coger o tomar). Por lo tanto la usucapión era entendida por los romanos como una forma de adquirir una propiedad mediante una posesión continuada y constante a lo largo del tiempo.

En las épocas antiguas y clásica, esta institución responde a la necesidad de convertir en propietario al adquirente de una cosa que no accede a la propiedad de la misma, bien porque el enajenante carece de tal derecho, bien porque no se observó la forma requerida para la transmisión. La fundamentación máxima de la usucapión es transformar en verdadera la situación jurídica aparente del que adquiere de buena fe de quien no es propietario que es la enajenación *a non domino*<sup>1</sup>.

El fundamento de la aparición de la usucapión tiene mucho que ver con la necesidad de crear una certeza y una seguridad respecto de la propiedad de las cosas, puesto que se observaba que con el paso del tiempo la propiedad de algunas de ellas se volvía incierta y dudosa, respondiendo por tanto la usucapión a una razón imperiosa de interés público.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> IGLESIAS JUAN, Derecho Romano, Editorial Sello Editorial, Edición 18ª, Barcelona, 2010, página 195.

<sup>2</sup> CARRILLO DE ALBORNOZ ANTONIO, *Derecho privado Romano*, Editorial Promotora Cultural Malagueña, Málaga, 1999. Página 181.

La usucapión se nombra ya desde las famosas XII Tablas.<sup>3</sup> Este texto que de forma muy ambigua y breve lo definía simplemente como una forma de adquirir la propiedad mediante el paso del tiempo. Se distinguía entre los fundos y las demás cosas, manifestando que el tiempo necesario para que se produjera la usucapión en el caso del primero es de 2 años y en las demás cosas de solo un año. Se cree que en esta época con demostrar que existía la posesión y que esta ha sido ostentada por el tiempo indicado era suficiente, hoy en día es necesario que se cumplan una serie de requisitos que más adelante trataremos.<sup>4</sup>

Con posterioridad la usucapión sufrió varias transformaciones un ejemplo de ello lo tenemos en la compilación justiniana que ya la trataba como una manera de adquirir la propiedad muy similar a la forma en que la entendemos hoy en día.

Como la usucapión era aplicable a aquellos fundos denominados *itálicos* dejaba sin ninguna regulación a aquellos que se encontraran en las provincias del Imperio Romano, por lo que se creó la denominada *longi temporis praescriptio*, que en esencia venía a establecer que todo aquel que hubiese ostentado la posesión de un fundo en las provincias romanas por un periodo de 10 años entre presentes o de 20 años entre ausentes podría proponer una *exceptio*. Con esto el poseedor no adquiría la propiedad como sí, pero podía actuar a todos los efectos como si lo fuese.

A finales del siglo III d.C. se suprime la distinción entre fundos *itálicos* y fundos provinciales, por lo que la distinción entre *usucapio* y *longi temporis praescriptio*, pasó a hacer referencia a la forma de adquirir cosas muebles o inmuebles. Actualmente ambos conceptos hacen referencia a lo mismo sin distinciones, produciéndose por tanto una fusión de conceptos.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> La Ley de las Doce Tabas (*Lex Duodecim Tabularum*), es el más antiguo código de Derecho romano. Fue redactado entre los años 451 y 450 a.C., y tomó como fuente el Derecho oral existente en aquel momento.

<sup>4</sup> CARRILLO DE ALBORNOZ ANTONIO, *Derecho privado Romano* op. cit., página 182.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

En el derecho justiniano ya se establecen una serie de requisitos para que la usucapión realmente surta sus efectos: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempus*.

**RES HABILIS:** Lo que establece es que la usucapión solo puede surgir efecto respecto de aquellas cosas que sean susceptibles de ser usucapidas, o dicho de otra forma de aquellas cosas que estén en el comercio.<sup>6</sup>

No obstante, se establecen una serie de excepciones a esta regla:

- La *res furtivae*, es decir, aquellas cosas robadas jamás podrían ser usucapidas por el ladrón, tampoco por aquél que de buena fe y sin saber el origen de la cosa la adquiera.
- La *res vi possessae*, haciendo referencia a cuando algo se adquiere ejerciendo violencia.
- Todas aquellas cosas que por Ley se haya prohibido su enajenación.
- Los bienes aquellos que tengamos a nuestro cargo como menores o pupilos si este proceso no se ha hecho con las adecuadas garantías.
- Los bienes del emperador.
- Bienes de las Iglesias.

**TITULUS:** Con ello se hace referencia al denominado justo título, mediante el cual el poseedor debe demostrar que para adquirir dicha posesión no lesionó de ninguna de las maneras el derecho del anterior o anteriores poseedores. Actualmente en nuestro Código Civil, en el artículo 1952 se

---

<sup>6</sup> CARRILLO DE ALBORNOZ ANTONIO, *Derecho privado Romano* op. cit., página 184.

establece que el justo título es aquel por el que legalmente basta para transferir el dominio.<sup>7</sup>

Los romanos no entendían el justo título de una manera tan general como nosotros en la actualidad, sino que tenían tasados aquellos títulos en concreto (*pro donato, pro legato, pro suo...*).<sup>8</sup>

FIDES: Este concepto exige que exista una buena fe en la posesión. Lo que esta exigencia nos viene a decir es que nosotros pensemos que se nos ha transmitido la propiedad, aunque en realidad no sea así. También hay que tener en cuenta que esta buena fe solo es exigible al principio de la posesión, por lo que una mala fe sobrevenida no nos tiene porque hacer perder el derecho a la usucapición. Esto contrasta con el Derecho español actual, pues es exigencia de este que la buena fe se dé tanto al principio de la posesión, como en el trascurso total de esta hasta la usucapición.<sup>9</sup>

POSSESSIO: Definida como el concepto más trascendental dentro de la usucapición, pues sobre ella se arremolinan los demás conceptos y requisitos.

La posesión hace referencia a que ostentamos en nuestro poder una cosa respecto de la que actuamos como si nos fuese propia. Esta posesión debe ser justa, sin mediar violencia o clandestinidad o precariedad. Otra exigencia es que la posesión sea continuada o dicho de otra forma ininterrumpida.

TEMPUS: El tiempo posesorio que se exige para que se produzca la usucapición varía según la época y el bien del que se trate. En las XII Tablas,

---

<sup>7</sup> **Artículo 1952 del CC:** *Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.*

<sup>8</sup> CARRILLO DE ALBORNOZ ANTONIO, *Derecho privado Romano* op. cit., página 184.

<sup>9</sup> *Ibidem* página 185.

mencionadas con anterioridad, se exigía 2 años para las cosas inmuebles, y un año para las muebles. Justiniano por ejemplo estableció con posterioridad 3 años de posesión para las cosas muebles y entre 10 y 20 años para las cosas inmuebles, entre presentes y ausentes.

Otra cosa que se planteaba ya desde la antigüedad es si existe continuidad en la posesión cuando el poseedor muere y adquiere este derecho el hijo heredero. Ante ello se estableció que este continua con la posesión en los mismos términos que su antecesor siempre y cuando, de nuevo medie buena fe.<sup>10</sup>

Con posterioridad a la aparición de la usucapión encontramos *longi temporis praescriptio*, entendida en la época como una especie de excepción procesal que le permitía al poseedor liberarse de la reclamación del propietario si esta se llegaba a dar. Esta excepción solo se podía aplicar si la posesión había sido continuada durante 10 años y además había mediado justa causa y buena fe.<sup>11</sup>

Es sin duda interesante ver como la figura legal de la prescripción adquisitiva era ya desde la antigüedad reconocida y la forma en la que se regulaban sus requisitos y elementos no tiene nada que envidiar a su regulación actual. Es más, probablemente en la antigua Roma esta práctica tenía una regulación más extensa y detallada que hoy en día debido a su uso reiterado por los miembros de la sociedad. La usucapión nace entonces como una necesidad intrínsecamente ligada a otras figuras como la propiedad y la posesión, pues con el surgimiento de estas no se tardaría mucho en cuestionar la pertenencia de un bien, especialmente con el paso de los años. Y precisamente estos vicios o errores en la transmisión de la propiedad son en muchos casos solucionados por la usucapión.

---

<sup>10</sup> CARRILLO DE ALBORNOZ ANTONIO, *Derecho privado Romano* op. cit., página 186.

<sup>11</sup> ARCOS VIEIRA MARIA LUISA, *Aproximación a la usucapión en el Derecho Civil Navarro*, página 62.

## **CAPITULO II**

### **LA POSESIÓN**

#### **Definición de posesión:**

La regulación del Derecho de Posesión en el Código Civil español en el Título V, Capítulo I denominado “*De la Posesión y sus Especies*” y allí en sus artículos 430, 431 y 432.

Si atendemos al significado etimológico de la palabra posesión encontramos que esta deriva del verbo *sidere, sedere, assideri* que traducido viene a significar posarse, asentarse. Hace referencia a sentarse o asentarse sobre algo, en el sentido de estar fijo en un lugar. Por lo que la palabra posesión hace referencia a una instalación sobre los lugares, una aprehensión física de carácter material y externo.

El hecho de que la posesión tenga en su propia definición palabras como sentarse, asentarse o fijarse no es casualidad, nos muestra que la posesión requiere una constancia en su comportamiento, por lo que si por ejemplo una persona toma un objeto en sus manos dos minutos y luego los deja será posesión desde un punto de vista coloquial, pero no desde un punto de vista jurídico. En esta misma línea, para que la posesión sea considerada desde un punto de vista jurídico debe existir un lapso de tiempo establecido por ley que esta debe de durar.

Otro requisito indispensable que debe tener la posesión es el elemento volitivo, es decir, el poseedor debe querer poseer algo y de hecho hacerlo.<sup>12</sup>

La normativa reguladora de la posesión en el nuestro Código Civil es una combinación de principios romanos, germánicos e influencias de los códigos europeos del siglo XIX.<sup>13</sup>

El Derecho Romano distinguía hasta tres tipos distintos de posesión: La *possessio naturalis*: es la simple tenencia de la cosa, sin especial protección jurídica. La *possessio ad interdicta*: posesión sobre una cosa protegida por los interdictos. La *possessio civilis*: que devenía propiedad mediante usucapión.

El concepto de posesión no tiene una definición general, sino que puede ser interpretada de varias maneras. Se puede entender la posesión en dos sentidos muy distintos; como poder de hecho o como poder jurídico.

En el caso del poder de hecho se trata de un señorío sobre la cosa, es decir que se tiene dicha cosa sobre nuestro dominio inmediato, aunque no exista un derecho a ello. Esta posesión no procede del Ordenamiento ni de la Ley, dado que tiene la cosa quien de hecho la posee y no quien según la ley deba tenerla. A pesar de no proceder de la ley sí que es amparada por esta y es protegida.<sup>14</sup>

Por otro lado la posesión como poder jurídico (derecho) consiste en un derecho que se tiene sobre la cosa, incluso aunque en ese momento no exista una influencia

---

<sup>12</sup> OSCAR E. OCHOA G. “*Derecho Civil II: Bienes y Derechos Reales*” Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela. 2008. Página 529.

<sup>13</sup> O’CALLAGHAN MUÑOZ XAVIER, *Compendio de Derecho Civil Tomo III; Derechos reales e hipotecarios*, editorial Universitaria Ramón Areces, edición 1ª, Madrid, 2012, página 184.

<sup>14</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Derecho Civil III; Derecho de Bienes*, editorial Edisofer.L.S., edición 12ª, Madrid, 2016, página 27.

directa o dominación sobre ella. Por ello en el caso de la posesión como poder jurídico aunque la persona sea despojada materialmente de lo que poseía, y pierda la influencia corporal sobre el objeto no pierde su derecho posesorio sobre ella o la influencia incorporal, esto independientemente de que tenga o no derecho sobre la cosa en sí. Este derecho posesorio es conservado durante un año.<sup>15</sup>

Concatenando con el ámbito de la evolución histórica, es trascendente que se valore los diversos planteamientos de los estudiosos del derecho en materia de posesión, ya que los mismos se han transformado a mediano y largo plazo en fuentes materiales del mismo mientras que la evolución jurisdiccional es fuente formal. Pero, cabe destacar a su vez, que una de las razones por las cuales resulta importante abrir un espacio de análisis de los siguientes aspectos es que, a medida que avanza la disciplina jurídica, la imperiosa necesidad de la efectividad jurisdiccional y la lucha contra el retraso de cada procedimiento es fundamental para llegar a cumplir con los valores máximos del derecho. Por lo tanto, entender la evolución jurisdiccional del Derecho de Posesión le otorga herramientas al estudioso del derecho de observar de qué manera se comportan los juzgados competentes en materia de prescripción adquisitiva, cuáles pueden ser los vicios más comunes y sobre todo como subsanar esas debilidades que se pueden encontrar.

---

<sup>15</sup> Ibidém página 28-29.



### **Clases de posesión:**

- **Posesión natural y posesión civil:** El artículo 430 del CC distingue entre estos dos tipos de posesión manifestando que la *“Posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.”*
- **Posesión civilísima:** Recogida en el artículo 440 del CC nos viene a decir que la posesión pasa del causante al heredero desde la misma muerte del causante, siempre y cuando llegue a darse la herencia.<sup>16</sup>
- **Posesión en concepto de titular y de no titular:** En el caso de la posesión en concepto de titular este posee públicamente con el convencimiento de que ostenta dicho título, en cambio en la posesión como no titular este posee a sabiendas de que el titular es otro. En el caso de la posesión en concepto de titular hay una presunción de ello y no se le puede obligar a exhibirlo.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> **Artículo 440 del CC:** *La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia. El que válidamente repudia una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento.*

<sup>17</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ XAVIER, *Compendio de Derecho Civil Tomo III; Derechos reales e hipotecarios*, op.cit., página 190.

○ **Posesión inmediata y mediata:** La posesión inmediata la tenemos directamente, en el caso de la mediata se tiene la posesión a través de un tercero (un buen ejemplo es el de una vivienda arrendada; el propietario de la vivienda tiene la posesión mediata y el inquilino la inmediata). Lo que supone que hay establecida una relación jurídica entre el poseedor mediato y el inmediato.<sup>18</sup>

○ **Posesión en nombre propio y en nombre ajeno:** La posesión puede ser ejercida sobre las cosas por la misma que las tiene o por otra distinta en su nombre. En el caso del poseedor en nombre propio este actúa como poseedor por sí mismo y para sí mismo, ya sea en concepto de titular o en cualquier otro concepto diferente. En la posesión en nombre ajeno el poseedor actúa como un representante.<sup>19</sup>

○ **Posesión justa o injusta:** El artículo 444 del CC establece que *“Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión”*. Por lo que si la posesión es clandestina o violenta estamos ante una posesión injusta.

○ **Posesión de buena y de mala fe:** La posesión injusta de la que hemos hablado en el apartado anterior puede ser de buena fe o de mala fe, ello dependiendo de si el poseedor conoce o no el vicio que reside en la posesión.<sup>20</sup> La buena fe la podemos encontrar por ejemplo en que el que adquirió la posesión piensa que quien se la transmitió era el dueño y por ello estaba capacitado legalmente para

---

<sup>18</sup>HERNÁNDEZ GIL ANTONIO, *La posesión*, Madrid, 1980, página 134.

<sup>19</sup> DÍAZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial*, tomo III, edición 5ª, Madrid, 2008, página 649.

<sup>20</sup> **Artículo 433 del CC:** *Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.*

hacerlo.<sup>21</sup> La buena fe se debe presumir no solo al inicio de la posesión sino durante todo el transcurso de esta.

En cuanto a las formas de acepciones al término posesión podemos encontrar:

- **La posesión como parte integrante de un derecho de naturaleza real o personal.** Es así como se entiende que el poseedor de la cosa también cuenta con su dominio y a partir de allí existen una serie de acciones que puede ejercer sobre ella como es el uso y disfrute de sus frutos o el de habitación. Puede decirse en el mismo ambos derechos coinciden tanto el derecho real como el derecho personal

- **La posesión como una relación jurídica distinta de la propiedad o posesión.** A diferencia de la postura anterior, la posesión es solamente un derecho personal traducido al derecho de poseer en algún momento la cosa pero muy difícilmente se adquiere la titularidad o pueda traspasarse a la titularidad de la propiedad de la cosa.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> **Artículo 1950 del CC:** *La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.*

<sup>22</sup> GARCÍA HERRERA VANESA. *La usucapión a favor de la herencia yacente*. Editorial Dykinson. Madrid. Página 15.

### **Formas de adquirir la posesión:**

La adquisición de la posesión puede ser derivativa u originaria. Siendo el primer supuesto aquel en el que el anterior poseedor pierde su derecho y lo adquiere el nuevo, en cambio en el segundo supuesto la adquisición se produce *ex novo*.<sup>23</sup>

La posesión puede adquirirse por la ocupación de la misma, por quedar una cosa sujeta a nuestro dominio, o por actos legales establecidos en Derecho.<sup>24</sup>

Profundizando en la materia la posesión se puede adquirir por los siguientes medios:<sup>25</sup>

1. La ocupación material, si la cosa es *nullius* el ocupante adquiere posesión y propiedad, pero si no lo es solamente la propiedad.

---

<sup>23</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Derecho Civil III; Derecho de Bienes*, op.cit., página 55.

<sup>24</sup> **Artículo 438 del CC:** *La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho.*

<sup>25</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ XAVIER, *Compendio de Derecho Civil Tomo III; Derechos reales e hipotecarios*, op.cit., página 196.

2. La *traditio* es una constitución de una persona como poseedor de una cosa contando siempre con el permiso y reconocimiento del poseedor anterior.
3. Por ministerio de la ley es la propia ley la que atribuye la posesión
4. Adquisición judicial de la posesión.

Una vez adquirida la posesión se conserva desde que se adquiere hasta que se pierde. En el caso de la cosa mueble “*no se entiende perdida mientras se halle bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero*”. En el caso de los animales domésticos estos se entienden bajo nuestra posesión siempre y cuando tengan la costumbre de volver al hogar.

Por un lado la posesión se pierde según establece el artículo 460 del CC por:

1. *Por abandono de la cosa.*
2. *Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.*
3. *Por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar ésta fuera del comercio.*
4. *Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.*

Es importante tener en cuenta que para que uno pueda empezar a poseer un bien otro debe haber perdido esta posesión antes.

Uno de los grandes problemas que plantea la usucapión es la problemática que existe en la transmisión de la cosa, es precisamente este vicio el que fundamenta que exista la posesión pero no la propiedad inmediata. Un ejemplo de ello es en el que compro una vivienda pensando que quien me la está vendiendo es el legítimo propietario, y finalmente resulta que este no tenía esa capacidad de vender esta vivienda. Habría por tanto en este ejemplo un vicio en la transmisión,

lo que me convertiría a mí en poseedor de la casa, pero no en propietario, no obstante una vez cumplido el tiempo y requisitos legales esta vivienda deviene de mi propiedad puesto que la he usucapido.

Otro ejemplo lo tenemos en quien entra en una casa abandonada desde hace años porque piensa que esta nunca volverá a ser habitada. Efectivamente esta propiedad nunca le ha sido transmitida por su legítimo dueño pero esta puede ser poseída durante el tiempo necesario para que se dé la prescripción adquisitiva y por eso aunque haya un vicio en la transmisión, esencialmente que esta nunca se produjo sí que se puede dar la prescripción adquisitiva.

Cabe destacar que en la actualidad en materia de Posesión y Derechos de la Posesión es el 250 del Código de Enjuiciamiento Civil establece:

*1 Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:*

*2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.*

*3.º Las que pretendan que el tribunal ponga en posesión de bienes a quien los hubiere adquirido por herencia si no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño o usufructuario.*

*4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.*

### **Requisitos de la posesión:**

Dado que la base en la que se sustenta la usucapión es la posesión, es obvio que solo podrán usucapirse aquellos bienes o derechos que se pueden tener en posesión.

Es una exigencia para que se pueda dar la usucapión que la posesión sea “*en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida*”.<sup>26</sup>

- Posesión en concepto de dueño: Se establece en el artículo 447 del CC que “*Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio*”. Todo ello en relación con el artículo 1941, donde se establece que la posesión debe ser en concepto de dueño. Por ello entendemos de estos artículos que el que tiene la posesión y pretende usucapir debe actuar frente a las demás personas como si fuese el dueño de tal derecho o cosa, esto incluye al titular real de la cosa.<sup>27</sup>

En la STS de 27 de octubre de 2014 se establece que la tenencia de la cosa debe ser en concepto de dueño, lo que conlleva una intención por parte

---

<sup>26</sup> **Artículo 1941 del CC:** *La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.*

<sup>27</sup> LASARTE CARLOS, *La propiedad y derechos reales de goce*, editorial Marcial Pons, edición 10ª, Madrid, 2010, página 125.

un individuo de tener la cosa en su poder y ejercer los derechos propios sobre ella. Este comportamiento como titular de la cosa debe ejercerse públicamente sin que quepa duda sobre su derecho sobre el bien.<sup>28</sup>

En nuestra opinión este requisito tiene gran importancia, puesto que si alguien pretende ser propietario de un bien debe comportarse como tal y hacerse cargo frente a terceros y la sociedad de general de la responsabilidad que dichos bienes puedan generar. Hay que tener en cuenta que en los casos de buena fe, en los que el poseedor cree que quien le transmitió el bien tenía capacidad para hacerlo cree genuinamente que es propietario y dueño de la cosa por lo que es de esperar que se comporté como tal. En los casos de mala fe, en lo que se sabe de la existencia de un vicio en la transmisión de igual forma el poseedor debe comportarse frente a terceros como propietario porque de lo contrario la usucapción no se producirá.

- Posesión pública: Este requisito nos viene a explicar que la posesión debe ser pública, en el sentido de que el poseedor actúa de cara al colectivo social como si tuviera las facultades que le son competencia. Los actos clandestinos no afectarán a la posesión.<sup>29</sup>

-

Lo que este requisito pretende a nuestro entender es dar publicidad a la posesión para que la usucapción se pueda dar dentro de la legalidad.

- Posesión pacífica: La posesión no debe bajo ningún concepto adquirirse de forma violenta, esto nos viene a decir que no será pacífica la posesión que se consiga mientras haya otro poseedor que se oponga a ello.

---

<sup>28</sup> TS, Sala Primera, de lo Civil, 596/2014, de 27 de octubre. Recurso 2604/2012. Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ.

<sup>29</sup> **Artículo 444 del CC:** *Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión.*



Esto incluso aunque pensemos que tenemos un derecho sobre la cosa en cuestión.<sup>30</sup>

La posesión no debe ser solo pacífica al inicio de esta sino durante toda su duración.

- Posesión ininterrumpida: Como se establece en el artículo 1941, la posesión debe ser continuada. Por lo que si en el transcurso del plazo temporal necesario para que se produzca la usucapión se produce alguna interrupción en la posesión dejaría de correr este plazo y habría que empezar a contabilizarlo de nuevo.<sup>31</sup>

Se distingue entre interrupción de la posesión natural o civil.<sup>32</sup> Siendo la interrupción natural la que cesa por más de un año como establece el artículo 1944 del CC. La civil se produce cuando el poseedor recibe una notificación judicial hecha al poseedor (artículo 1945 del CC). No obstante esta notificación no surtirá efectos como bien establece el artículo 1946 sin fuese nula por falta de solemnidades legales, si el actor desistiese de ella, si el poseedor resulta absuelto de la demanda.<sup>33</sup>

La interrupción civil también se produce como establece el artículo 1947 del CC *“por el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses*

---

<sup>30</sup> **Artículo 441 del CC.** *En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente.*

<sup>31</sup> LASARTE CARLOS, *La propiedad y derechos reales de goce*, op.cit.página 125.

<sup>32</sup> **Artículo 1943 del CC:** *La posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente.*

<sup>33</sup> **Artículo 1946 del CC:** *Se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial:*  
1.º *Si fuere nula por falta de solemnidades legales.*  
2.º *Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia.*  
3.º *Si el poseedor fuere absuelto de la demanda*

*de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada”.*

Otra forma de que se produzca la interrupción es que el poseedor de forma expresa o de forma tácita de alguna señal externa que muestre que el poseedor es consciente de que el dueño es otro.<sup>34</sup>

En cuanto a la temporalidad, nos encontramos con que el transcurso de un periodo de tiempo que dure la posesión es obligatorio para todas las clases de usucapión. Lo que varía es el tiempo que dura dicho plazo.

En cuanto a la usucapión ordinaria de bienes muebles se exige una posesión continua de tres años, además del requisito de la buena fe. El dueño podrá revindicar la cosa mueble perdida acorde al artículo 464 del CC.<sup>35</sup> En este supuesto el poseedor no sabe que la transmisión de la cosa adolece de un vicio o error, por lo que actúa como dueño de esta porque realmente en su fuero interno cree que lo es.

En la usucapión ordinaria de bienes inmuebles según lo establecido en el artículo 1957 *“El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título”*. Se considera ausente el que reside en el extranjero o en ultramar. *“Si parte del*

---

<sup>34</sup> **Artículo 1948 del CC:** *Cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño interrumpe asimismo la posesión.*

<sup>35</sup> **Artículo 464 del CC:** *La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea.*

*Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.*

*Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.*

*En cuanto a las adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio.*

*tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente”.*

La usucapión extraordinaria de derechos sobre las cosas muebles se producirá si la posesión ha durado seis años, sin la exigencia de la buena fe por parte del poseedor. En este caso el que tiene intención de usucapir sabe o sospecha que adquirió el bien mediante una transmisión no del todo correcta, pero actúa como dueño pues su intención es convertirse en tal.

Un caso muy complejo en el que se puede ver los efectos de la usucapión extraordinaria es el caso Claude Cassirer contra la Fundación Thyssen.

El análisis se centra en una demanda interpuesta en el Estado de California Estados Unidos de América y representa un desafío a nivel de derecho comparado y derecho internacional privado en el cual se conjugaron ambos derechos civiles.

El caso se terminó en la desestimación por el Juzgado del Distrito Central de California de la demanda formulada por Claude Cassirer contra la Fundación Thyssen y el Reino de España sobre la restitución de un cuadro del pintor impresionista Camille Pissarro, ilícitamente expropiado de sus propietarios judíos en el contexto del Holocausto.

A título conclusivo el autor expone lo siguiente:

*Conforme a las normas españolas sobre usucapión, la Fundación Thyssen es la propietaria de la pintura. Establecido, por tanto, que la ley española es la aplicable al fondo de la cuestión, entiende el Juez que, conforme a dicha ley, y a tenor de los hechos indiscutidos, la Fundación adquirió la propiedad de la pintura por usucapión o prescripción adquisitiva. Las normas españolas sobre usucapión de bienes muebles exigen que el poseedor:*

1) *posea la cosa durante el plazo legal, es decir, tres años si es de “buena fe” (“usucapión ordinaria”) o seis años si es de “mala fe” (“usucapión extraordinaria”) (art. 1955 del Código Civil español).*

2) *posee la cosa en concepto de dueño (art. 1941); y 3) posee la cosa de forma pública, pacífica y no interrumpida (arts. 1941-1948).*

El mayor aporte para la presente investigación en cuanto a la materia de la Usucapión es que el estudio del caso que fue de carácter trascendental logrando plasmar la interpretación del derecho español en materia de prescripción adquisitiva de un caso real y público sirviendo de cimientos de estudios. Conjuntamente con esto, continúa el autor

*El Juez concluye que la Fundación ha poseído la pintura en concepto de dueño desde el 21 de junio de 1993, cuando se la compró a Favorita Trustees Limited, ya que aquella ha proyectado una imagen externa de propiedad desde aquella fecha. En efecto, la Fundación ha exhibido públicamente la pintura en su Museo sin ninguna indicación contradictoria con la propiedad, y la ha prestado a otros para su exposición pública en coherencia con su pretensión de ser propietaria. Adicionalmente, el Tribunal concluye que la posesión en concepto de dueño de la pintura por parte de la Fundación ha sido “pública, pacífica y no interrumpida”.*

Es así como se observa que, al momento de tomar una decisión desde el punto de vista internacional. El Juez consideró la ley española por encima de la ley californiana en materia de prescripción adquisitiva y a su vez, tomo en consideración todos los elementos de la Usucapión.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Vid. CARLOS MANUEL DÍEZ SOTO. *Casirrer Vs. Fundación Thyssen: Adquisición por Usucapión Extraordinaria de Obra de Arte Robada Durante el Holocausto*. 2016, página 390.

En la usucapión extraordinaria de derechos sobre cosas inmuebles se exige la posesión de treinta años como único requisito. Por lo que en este caso solo existe un requisito de temporalidad, pero no de buena fe, pues se entiende que si nadie ha reclamado la propiedad del bien durante un lapso de tiempo tan extenso desde un punto de vista legal, se le debe dar la propiedad a quien ha poseído la cosa durante 30 años para evitar que el bien quede en manos de nadie.

### **El fundamento de la protección posesoria:**

#### **Teorías Relativas a la Protección Posesoria**

Según el autor son aquellas que investigan “*el fundamento de su protección*”... no desde el objeto sino desde “*instituciones y preceptos jurídicos extraños a ella*”... y es así como, de acuerdo a lo planteado, lo que se pretende no es proteger la posesión sino “*dar a otros la plenitud de sus derechos*.”<sup>37</sup>

Es así como podría interpretarse que la posesión desde el punto de vista del relativismo cuenta en realidad con factores inherentes al individuo y a derechos propios a él como es el uso, el disfrute, el consumo y la satisfacción dejando el bien que se posee en estado incólume e inmodificable.

#### **Elementos de las Teorías Relativas de la Posesión**

Posada cita diversos puntos de vista que justifican el planteamiento relativista de la protección posesoria enfocándolo como se muestra a continuación.

---

<sup>37</sup> RUDOLPH VON IHERING (Autor) ADOLFO GONZÁLEZ POSADA Y BIESCA (Traductor), *La voluntad de la posesión*. Editorial Reus. Madrid. Edición 2ª. Año 2003. Página 32.

La protección de la posesión tiene su fundamento en:

1) La interdicción de la violencia, la cual se encuentra conformada por el motivo privado que asiste al poseedor y el motivo jurídico público que asiste a la comunidad.

2) El principio de la imposibilidad de vencimiento jurídico de un individuo a otro, sin motivos fundados para su prerrogativa

3) La prerrogativa de la probidad: se debe suponer hasta prueba en contrario, que el poseedor que puede tener un derecho a la posesión tiene en realidad ese derecho

4) En la propiedad, la posesión es protegida como propiedad probable o posible, como propiedad que empieza o como complemento necesario de la protección de la propiedad.

### **Teorías Absolutas a la Protección Posesoria**

Las teorías absolutas por el contrario conciben la posesión por sí misma y por ella misma. De acuerdo a lo presentado por el autor

*La posesión no debe su protección ni su importancia a consideraciones y puntos de vista que le sean extraños, sino que por sí misma es por lo que pretende ser reconocida jurídicamente y el derecho no puede negarle este reconocimiento.*<sup>38</sup>

Continúa el autor expresando

---

<sup>38</sup> RUDOLPH VON IHERING (Autor) ADOLFO GONZÁLEZ POSADA Y BIESCA (Traductor), *La voluntad de la posesión*, op.cit., página 32

*Una de estas teorías encuentra el fundamento jurídico de la posesión en la voluntad. La posesión, es la voluntad en sí, el hecho, pues, por el cual la voluntad humana se realice sobre las cosas, y que debe ser reconocido y respetado por el derecho sin examinar si es útil o dañoso; es un derecho primordial de la voluntad el de que se reconozca la posesión tanto por el legislador in abstracto como por el Juez in concreto, tantas veces tengan que ocuparse de ella.*<sup>39</sup>

Esto traería consigo un gran debate ya que entendiendo también que la propiedad es también un derecho real y que cuenta con un amplio rango de reconocimiento y protección queda sobreentendido de que en muchas ocasiones ambas figuras habrán de enfrentarse a lo largo de la historia ya que los elementos que le acompañan varían de tanto en cuanto. Es así como de pronto puede ser motivo de procesos judiciales el caso del propietario de un bien del cual no ha hecho uso por un número determinado de años pero que esta titularidad le puede producir una fuerte ganancia con el paso del tiempo aun cuando no ha mostrado ningún tipo de voluntad de poseer este bien mientras que, paralelamente a ello, un individuo ha poseído este bien durante largo tiempo y de hecho el tratamiento otorgado al mismo no ha sido de abandono sino todo lo contrario. Las instituciones y las autoridades han de ubicar un punto de reconocimiento desde lo ético y lo justo.

En cuanto a lo anterior, el autor continúa exponiendo

*A esta necesidad de proteger la posesión, fundada en el carácter ético de la voluntad, se opone otra teoría con la necesidad económica de la posesión. La posesión es tan económicamente necesaria como la propiedad, ambas no son sino formas jurídicas bajo las cuales se realiza el destino*

---

<sup>39</sup> RUDOLPH VON IHERING (Autor) ADOLFO GONZÁLEZ POSADA Y BIESCA (Traductor), *La voluntad de la posesión*, op.cit. Página 33.

*económico de las cosas para la satisfacer las necesidades de la humanidad.*<sup>40</sup>

### **Elementos de las Teorías Absolutas de la Posesión**

La posesión es protegida por sí misma en atención a:

- 1) Es la voluntad en su encarnación real
- 2) Sirve, como la propiedad, al destino universal del patrimonio, a la satisfacción de las necesidades de la humanidad por medio de las cosas y por el poder libre que sobre ella se ejerce – su fin es conservar el estado de hecho de las cosas.

Ochoa, G (2009) también hace referencia a la Teoría Absoluta citando a Ihering en una explicación bastante amplia de por qué se entiende que es un acto volitivo. Desde este punto de vista expone:

*La detención de la cosa como acto de voluntad del sujeto, puede ya encontrarse en armonía con la voluntad universal, es decir con la ley – caso en el cual estamos ante la propiedad - ya descansar sobre tan solo la voluntad particular – caso en el cual estamos ante la posesión- el motivo por el cual la voluntad es reconocida y protegida, aun en esta última dirección, consiste en que la voluntad en sí misma, es un evento sustancial que reclama protección; la voluntad particular de la persona, cuando se aplica a las cosas, es un derecho y debe ser tratada como tal.*<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> RUDOLPH VON IHERING (Autor) ADOLFO GONZÁLEZ POSADA Y BIESCA (Traductor), La voluntad de la posesión, op.cit., páginas 33-34.

<sup>41</sup> OSCAR E. OCHOA G. “*Derecho Civil II: Bienes y Derechos Reales*” Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela. 2008.



En esencia, lo que se pretende es reconocer no la tenencia per se; sino reconocer que hay un acto volitivo y que como acto volitivo el mismo tiene que ser reconocido y protegido como un derecho y garantía fundamental. Resulta, por lo tanto, que se puede dar en este caso un conflicto de leyes ya que sobre lo cual puede versar el reconocimiento de un derecho de tenencia, uso y disfrute no va a valorarse a partir de una titularidad, sino a partir del cual se demuestre si el propietario ha tenido alguna voluntad en algún momento de poseer aquello que detenta o no.

A partir de aquí surge la interrogante de si acaso la tenencia de la titularidad de un bien o una cosa es demostración suficiente para que aquél que le reclama solicite que su derecho sea reivindicado cuando hay otro individuo en posesión de ese mismo bien y que manifiestamente ha demostrado su voluntad de tenerlo y hacer uso de él.

Otro de los precursores y defensores de la Teoría Absolutista es Puchta (1926) también citado por Ihering y referido por Ochoa (2009) que expone

*La voluntad de una persona jurídicamente capaz debe, hasta cierto punto, ser reconocida en derecho, aun antes de haberse afirmado como justa, precisamente porque es la voluntad de una persona jurídicamente capaz, y que en tal supuesto es posible que sea justa. En la posesión se encuentra, por consiguiente, protegida la posibilidad del derecho, es decir, la capacidad jurídica; el derecho del poseedor no es más que una especie particular del derecho de la personalidad aplicado a la sumisión natural de las cosas.*<sup>42</sup>

Ahora bien, aquí existe un elemento que cabe mencionar y que permite una interpretación de lo expuesto por los autores. El hecho de que la posibilidad de que esta voluntad sea justa. Probablemente sería conveniente cambiar el término de voluntad justa por Buena Fe. Debe ser demostrado en este caso, que la voluntad de poseer ese

---

<sup>42</sup> OSCAR E. OCHOA G. “Derecho Civil II: Bienes y Derechos Reales” Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela. Año 2008. Página 531.

bien por parte del individuo es una voluntad basada en la buena fe y que no existe ningún tipo de dolo, engaño o vicio en su manifestación y en el por qué le está poseyendo.

### **Diferencia entre posesión y propiedad:**

La propiedad es un derecho o una facultad que se tiene para poseer algo y disponer de ello cuando se desee dentro de la legalidad. Aquí aparece el concepto de dueño, que tiene todos los derechos sobre un bien. Hay muchas formas de adquirir la propiedad de una cosa. Se puede tener en propiedad cosas muebles, inmuebles o inmateriales.

La posesión sin embargo, es el acto de tener una cosa con la intención de conservarla para sí o para otro. Por lo que usas algo como si fuera tuyo pero el propietario es otro.

Un ejemplo de posesión es cuando alquilamos un inmueble, el propietario es otra persona pero los poseedores somos nosotros. Por lo que se puede poseer sin ser propietario o se puede ser propietario sin poseer.<sup>43</sup>

En el caso de la posesión se puede dar respecto de cosas muebles o inmuebles. Además puede ser en concepto de dueño o en concepto distinto:

- **En concepto de dueño:** cuando eres propietario y poseedor. Por ejemplo, te compras un coche y eres quien lo usa.

---

<sup>43</sup> <https://ablogada.com/2015/01/propiedad-y-posesion-diferencias.html>

- **En concepto distinto:** cuando no eres el propietario.

Puedes hacerlo de dos formas:

- **En nombre propio:** usándolo como si fuera tuyo. Por ejemplo, cuando alquilas un coche y lo usas como si fueras el dueño.

- **En nombre ajeno:** lo posees para dar un servicio a otra persona. Por ejemplo, si eres piloto de avión, la compañía aérea te paga para que uses su avión y, por tanto, mientras realices tu trabajo tú serás el poseedor en nombre de tu empresa.

### **CAPITULO III**

#### **LA USUCAPION O PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

La prescripción adquisitiva, también llamada más comúnmente usucapión viene recogida en el Código Civil Español en su Título XVIII “*De la prescripción*”.

Podemos afirmar que la regulación en el mismo apartado de la prescripción adquisitiva y de la extintiva, de debe a que ambas se refieren a un misma situación, pero observada desde distintas posturas; por un lado la pérdida del bien por parte del titular del derecho y la adquisición mediante usucapión de dicho bien por el nuevo titular.<sup>44</sup>

#### **Concepto de Usucapión:**

La usucapión o prescripción adquisitiva, es la adquisición de un dominio o de cualquier otro derecho real susceptible de ser poseído, por una posesión continuada de este en el tiempo, siempre y cuando se cumplan las condiciones tasadas en la Ley. Durante este tiempo que el usucapiente que ostente la posesión debe actuar o comportarse como si fuese el titular legítimo del bien o derecho en cuestión.

---

<sup>44</sup> DE VERDA Y BEAMONTE JOSÉ RAMÓN, *Revista Electrónica de Instituto de Derecho Iberoamericano, Algunas reflexiones sobre la usucapión “secundum” y “contra tabulas”. A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014*, página 140.

De Grosso al exponer la Usucapión manifiesta que "*es la adquisición de la propiedad de una cosa por medio de la posesión, calificada legalmente y continuada por un período de tiempo legal.*"<sup>45</sup>

La usucapión tiene su fundamento máximo en necesidad de una seguridad jurídica respecto de la propiedad y de su titular, por ello cuando una persona sin ser propietaria de un bien o derecho se comporta como tal y actúa de manera inequívoca como si tuviera el dominio, con el paso del tiempo se le otorga tal dominio.<sup>46</sup>

Sin la usucapión nadie estaría cubierto legalmente frente a pretensiones jurídicas envejecidas, ya que de hacerse esto se estaría colocando al propietario actual en una situación de desventaja. Hay que tener en cuenta que con el tiempo también es normal que haya un debilitamiento en los medios probatorios.<sup>47</sup>

La usucapión como institución bebe de que en el mundo del Derecho como ya es sabido se basa mucho en las apariencias, y especialmente en el paso del tiempo. Sabido es que la falta del ejercicio de una determinada acción puede llevar a su prescripción o a su caducidad.<sup>48</sup>

No obstante existen muchas opiniones encontradas, basadas esencialmente en que muchos autores consideran la usucapión una institución del todo injusta respecto del verdadero titular. Por otro lado, dado que para que se produzca la usucapión es necesario que exista un marco temporal, generalmente extenso, no hay quien niegue que pueda tratarse también como un castigo para el propietario que negligentemente

---

<sup>45</sup> CALEGARI DE GROSSO LYDIA, *Usucapión*. Edición 3ª. Año 2015. Página 4.

<sup>46</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Derecho Civil III; Derecho de Bienes*, op.cit., página 107.

<sup>47</sup> DÍAZ-PICAZO, *Sistema de Derecho Civil, volumen III, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, op.cit., página 127.

<sup>48</sup> LASARTE CARLOS, *La propiedad y derechos reales de goce*. Op.cit., página 118.

abandona el bien o derecho a su suerte, motivando que otro se haga con la posesión, y una vez cumplido el plazo y los requisitos legales se haga también con la propiedad mediante la figura de la usucapión.<sup>49</sup>

La postura anterior ha sido declarada por entendidos de la materia como Díaz-Picazo como inadmisibles por el Derecho, puesto que de demostrar el verdadero dueño de la cosa que no actuó con negligencia o que en el tiempo establecido para que se diera la usucapión no pudo hacer las acciones necesarias para reivindicar su derecho sobre el bien, la usucapión quedaría sin efecto.<sup>50</sup>

No obstante a lo anterior, la doctrina mayoritaria está de acuerdo en que el fundamento objetivo principal sea la seguridad del tráfico jurídico.

En nuestra opinión es necesaria la figura de la usucapión pues de lo contrario muchos bienes quedarían en dudosa propiedad, creando una situación de incertidumbre y ralentizando el tráfico jurídico de los bienes debido a que si tenemos que esperar siempre a que aparezca el dueño originario del bien, corremos el riesgo de que esto nunca suceda y el bien se quede eternamente sin poder transmitirse a un nuevo dueño. Por otro lado hay que tener en cuenta que la Ley siempre da un lapso tiempo más que prudencial para que el dueño de la cosa la reclame frente al poseedor. De este modo la usucapión no solo actúa como una especie de penalización frente al propietario irresponsable que abandona sus bienes sino que premia a quienes los usa y cuidan.

Se dice que la usucapión es un modo originario de adquirir un derecho o un bien, puesto que la adquisición no se basa en derecho anterior preexistente.

---

<sup>49</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ XAVIER, *Compendio de Derecho Civil Tomo III; Derechos reales e hipotecarios*, op.cit., página 126.

<sup>50</sup> DÍAZ-PICAZO, *Sistema de Derecho Civil, volumen III, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, op.cit., página 126.

La usucapión aunque engloba una forma concreta de adquirir, se pueden observar distintos tipos de usucapión atendiendo a su naturaleza:<sup>51</sup>

- **Ordinaria o extraordinaria:** La primera requiere buena fe y justo título en la posesión, en cambio la segunda se conforma con la simple posesión, no obstante en el caso de la extraordinaria el marco temporal para que se produzca la usucapión es más amplio.

- **De muebles o de inmuebles:** Posiblemente la gran diferencia la podemos encontrar respecto del tiempo que es exigible que dure la posesión, siendo en las cosas muebles significativamente más corto.

- **Usucapiones especiales:** Un ejemplo muy ilustrativo lo encontramos por ejemplo respecto de la usucapión de servidumbre.

---

<sup>51</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Derecho Civil III; Derecho de Bienes* op. cit., página 108.

### **Sujeto y objeto de la usucapión:**

En la usucapión se pueden diferenciar dos sujetos; aquel que ejerce el derecho de usucapión, es decir el que adquiere el bien o derecho mediante prescripción adquisitiva y por otro lado el que ve su derecho o bien usucapido, y por tanto se trata del sujeto que pierde la propiedad.<sup>52</sup>

En cuanto a la figura del usucapiente el artículo **1931** establece que pueden adquirir mediante usucapión bienes y derechos todos aquellos que puedan adquirirlos por los demás métodos recogidos en la Ley.<sup>53</sup> Por lo tanto no existe una capacidad para usucapir sino una capacidad general de obrar.

El artículo **1956** establece que aquellos sujetos que hayan hurtado o robado el bien que se pretende usucapir no podrán ejercer dicho derecho hasta que no vean prescrita la pena, la acción para exigir responsabilidad civil, o el delito en sí.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ XAVIER, *Compendio de Derecho Civil Tomo III; Derechos reales e hipotecarios*, op. cit., página 127.

<sup>53</sup> **Artículo 1931 del CC:** *Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.*

<sup>54</sup> **Artículo 1956 del CC:** *Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.*



En nuestra opinión este artículo pretende evitar que el uso del robo con intenciones de usucapir se convierta en una generalidad, por lo que establece lapsos de tiempo muy elevados para poder usucapir aquellos bienes que han sido robados.

Profundizando un poco más en el tema se nos plantea que ocurriría si un comunero adquiere por usucapión un derecho o bien. En este supuesto establece el CC en su artículo **1933** que lo adquirido por un comunero beneficiara de forma a los demás copropietarios o comuneros.<sup>55</sup>

Establece al respecto la STS de 28 de julio de 2005 (Tol 703334) que “ *Es cierto que para que la posesión convierta a un comunero, mediante la usucapión, en propietario de la cosa común, no basta con que la detente de modo exclusivo, como evidencia el artículo 1933 del CC. Antes bien, es preciso que la posea a título de dueño único durante todo el tiempo que la norma exija (en el caso del artículo 1955 del CC). Por ello, cuando el señorío de hecho se comenzó a ejercer como coposesión, al presumirse que continuo ejerciéndose en el mismo concepto (artículo 436 del CC), se hace necesaria una inversión del mismo, esto es, un cambio de aquella posesión exclusiva, con la misma apariencia que reclama su condición de instrumento para la adquisición de la titularidad<sup>4</sup> del derecho real ejercitado de hecho*”

Respecto de la compleja cuestión de la herencia establece el artículo **1934** que la prescripción produce efectos, tanto a favor como en contra de esta desde “*antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar*”.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> **Artículo 1933 del CC:** *La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás.*

<sup>56</sup> **Artículo 1934 del CC:** *La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.*

Un de las dudas que se nos pueden llegar a plantear es si un menor de edad puede llegar a usucapir. Para responder a esta compleja cuestión nos podemos amparar en el artículo 443 del CC.

En este artículo se establece que los menores y también los incapacitados pueden ostentar la posesión de las cosas, pero que para poder disfrutar de los derechos que de esta posesión se pueden generar necesitan de sus representantes legítimos. Por lo que podemos afirmar que sí, un menor puede usucapir pero para consolidar los efectos de esta deben ser asistidos por su representante.<sup>57</sup>

En cuanto al sujeto que puede ver usucapido su derecho, se establece en el artículo **1932** del CC que la prescripción adquisitiva o usucapión actúa respecto de toda clase de personas, sin atener a su naturaleza. No obstante, en el caso de personas que por alguna circunstancia sean incapaces de administrar sus bienes por si mismos tendrán el derecho de reclamar directamente contra aquellos que debieren representar y cuidar de sus intereses de forma directa, en aquellos casos en los que estos representantes legales hubieren actuado de forma temeraria o negligente.<sup>58</sup>

No existe por tanto una limitación para usucapir, si no que al fundamentarse en la posesión, debemos entender que quien tiene legitimación para disfrutar de la posesión de un bien también la tiene para usucapirlo.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> **Artículo 443 del CC:** *Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas; pero necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor.*

<sup>58</sup> **Artículo 1932 del CC:** *Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluidas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley. Queda siempre a salvo, a las personas impedidas de administrar sus bienes, el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción.*

<sup>59</sup> DÍAZ-PICAZO, *Sistema de Derecho Civil, volumen III, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, op.cit., página 124.

Centrándonos ahora en el objeto de la usucapión establece el artículo 1936 del CC que podrán ser usucapidas todas aquellas cosas que estén en el comercio de los hombres.<sup>60</sup>

Solamente pueden ser objeto de la usucapión los derechos de propiedad y los derechos reales poseíbles, no así de los derechos no reales como los personalísimos o contratos.<sup>61</sup>

Nos dice la STS de 26 de mayo de 1986 (Tol 1734754) que “ *sean susceptibles de posesión y ello mediante un uso y disfrute continuados y no de otra manera, por lo que no todos los derechos reales, por sólo serlo, son ya idóneos para adquirir por usucapión, siendo usucapibles únicamente aquellos cuyo peculiar contenido permita ser ostentados ad extra y a través de ese ejercicio continuado, mientras que otros derechos escapan a la facticidad propia de la actividad posesoria, de todo lo cual se desprende de que, en el caso, no puede adquirir el heredero recurrente y a través precisamente de la posesión efectiva de la usufructuaria...la nuda propiedad*”.

No cabe de igual manera que se dé la usucapión respecto de aquel derecho reales que no sean susceptibles de ser poseídos como por ejemplo del derecho de hipoteca.<sup>62</sup>

Para proteger aquellos bienes que sean de dominio público y evitar que esto se pueda adquirir a título particular se establece en el artículo 132.1 de la CE, que estos bienes son imprescriptibles.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> **Artículo 1936 del CC:** *Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.*

<sup>61</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ XAVIER, *Compendio de Derecho Civil Tomo III; Derechos reales e hipotecarios*, op. cit., página 128.

<sup>62</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Adquisición por usucapión del derecho de prenda*, en *Estudio de Derecho civil*, op.cit., página 19.

<sup>63</sup> **Artículo 132.1 de la CE:** *La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.*

### **Tiempo preciso para usucapir:**

En cuanto al tiempo que es necesario para que el poseedor prescribiente consume la adquisición del bien se habla de la *possessio ad usucapionem* y del tiempo que esta debe durar en varios preceptos, distinguiendo entre si se trata de cosas muebles o inmuebles.<sup>64</sup>

En el caso de las cosas muebles establece el artículo **1955** del CC que el dominio sobre bienes muebles se prescribirá siempre que haya existido una posesión continuada de tres años y además debe mediar buena fe. En caso de que no medie buena fe el tiempo necesario para adquirir mediante usucapión es deberá ser de seis años.<sup>65</sup>

En el caso de los derechos inmuebles será necesario un lapso temporal de diez años entre presente y veinte entre ausentes, además de la existencia de buena fe y justo título.<sup>66</sup> Hay que recordar que se considera asenté a una persona que reside en el extranjero o en territorios de ultramar. El artículo **1958** también establece que “*Si parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán*

---

<sup>64</sup> LACRUZ BERDEJO JOSÉ LUIS, Derechos Reales III, Volumen primero, Posesión y Propiedad, edición Dykinson, edición 3ª, Madrid, 2008, página 163-164.

<sup>65</sup> **Artículo 1955 del CC:** *El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe. También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición. En cuanto al derecho del dueño para reivindicar la cosa mueble perdida o de que hubiese sido privado ilegalmente, así como respecto a las adquiridas en venta pública, en bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogo, se estará a lo dispuesto en el artículo 464 de este Código.*

<sup>66</sup> **Artículo 1957 del CC:** *El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.*

*como uno para completar los diez de presente. La ausencia que no fuere de un año entero y continuo no se tomará en cuenta para el cómputo.”*

Por otro lado tenemos aquellos casos en los que en la prescripción de bienes inmuebles no existe ni justo título ni buena fe, en cuyo caso será necesaria una posesión interrumpida de treinta años. En este caso no hay distinción entre presente y ausentes.<sup>67</sup>

Independientemente de la naturaleza del bien que se pretende usucapir establece el artículo **1956** del CC que *“Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.”*

En cuanto a las reglas para el cómputo de los plazos para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1960 del CC:

- Que el poseedor puede unir su tiempo al de su causante para completar el plazo necesario para usucapir.
- Se presume que el poseedor actual lo ha sido en época anterior. Si se desea desmentir esto hay que aportar una prueba en contrario.
- El día que se comienza a contra el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva se cuenta como entero peor el último debe ser cumplido en su totalidad.

---

<sup>67</sup> **Artículo 1959 del CC:** *Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.*

### **Requisitos comunes a toda usucapión:**

Previamente se ha observado que la posesión es un derecho perteneciente a los derechos reales y que cuenta con una serie de características fundamentales para que pueda hablarse de posesión desde el punto de vista civil. Si bien la posesión no supone ni significa la titularidad del bien que se posee, el ordenamiento jurídico contempla una serie de figuras que permiten, bajo el cumplimiento de determinadas premisas, que se adquiera esa titularidad. Entre ellas se encuentra la Usucapión. Regulada y establecida en artículos del Código Civil español y en algunos artículos de la Ley de Arrendamiento entre otros. La Usucapión cuenta con el requisito general de la Posesión para que pueda operar la adquisición de la titularidad.

- La posesión debe ser en **concepto de titular** del derecho que se pretende usucapir. Con esto se pretende decir que el poseedor debe poseer la cosa en concepto de dueño. Establece el artículo **1941** del CC que *“La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida”* por otro lado el artículo **447** del CC establece que *“Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”*. Por lo que si se posee en concepto de arrendatario por ejemplo jamás se podrá usucapir, en el caso del usufructo estamos en la misma situación.

La usucapión se produce cuando el usucapiente sea poseedor, por lo que se puede afirmar que la usucapión funda su derecho en la posesión, pues esta es la que lo conduce a su realización.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> DÍAZ-PICAZO, *Sistema de Derecho Civil, volumen III, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, op.cit., página 123.

Tampoco se podrá usucapir en aquellos casos en el que el poseedor está ejerciendo la facultad posesoria por licencia o mera tolerancia del verdadero poseedor de la cosa.<sup>69</sup> Un ejemplo de esto es si el propietario de una casa se la presta a un amigo suyo de confianza, durante el tiempo que resida en la casa este amigo será poseedor pero solo porque el titular de la casa se la ha prestado y le ha dado licencia para comportarse como poseedor.<sup>70</sup>

Un supuesto de hecho muy curioso lo podemos encontrar en la STS de 5 de febrero de 2010 (Tol 1790757) donde se descarta la existencia de una prescripción adquisitiva extraordinaria que cumplía el requisito de la posesión por más de 30 años de forma continuada en un terreno que era propiedad de RENFE. Establece dicha sentencia que *“En consecuencia, la posesión que se predica desde la década de 1950 sólo podría considerarse como la de alguien meramente asentado en el lugar por mera tolerancia de la RENFE, entonces propietaria, no aprovechando entonces para la posesión”*

- La posesión debe ser **pacífica**, para que se puede producir la usucapión la posesión del bien debe ser pacífica según se establece en el artículo 1941 del CC. Con esto lo que se pretende decir es que no se debe mantener la posesión por la fuerza. En caso de haber sido en un inicio conseguido la posesión por violencia, la posesión se vuelve pacífica en cuanto cesa dicha violencia. El plazo para usucapir comienza a correr por tanto desde que cesa esta violencia.

En caso de que la posesión sea atacada por un tercero y el poseedor la defiende por la fuerza esto no impide que la posesión sea pacífica.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> **Artículo 1942 del CC:** *No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.*

<sup>70</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Adquisición por usucapión del derecho de prenda*, en *Estudio de Derecho civil*, op.cit., página 117.

<sup>71</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Adquisición por usucapión del derecho de prenda*, en *Estudio de Derecho civil*, op.cit., página 119.

- La posesión debe ser **pública**, lo cual pretende decir que la posesión no debe ejercer ocultamente, es decir, a escondidas. Este requisito debe ser aplicado tanto en el momento en el que se adquiere la posesión como durante toda la duración de esta. Esta publicidad se entenderá cumplida ateniéndonos a la naturaleza del bien que se esté poseyendo, y del uso normal que se le da por la sociedad en circunstancias normales.

Esta publicidad tiene como fundamento que si se está poseyendo sin título el verdadero dueño pueda saberlo y por lo tanto reclamar sus derechos respecto del bien en concreto.

La posesión que se ejerce públicamente debe ser en concepto de dueño para que se pueda producir la usucapión.<sup>72</sup>

*Un ejemplo de los requisitos del artículo 1941 lo tenemos en la STS de 28 de noviembre de 2008 en la que se consideraba acreditado el carácter público de la posesión en concepto de dueño, porque los actos fundados tenían reflejo en la prensa y exposiciones públicas y privadas relacionadas con la actividad de exposición de obras de arte. Además, se destaca que a pesar de que los actos posesorios fueron manifiestamente públicos, porque los propietarios no podían permanecer ajenos al conocimiento de los mismos, no hubo oposición por su parte, ya que no dirigieron ninguna comunicación a los depositantes de las obras.*<sup>73</sup>

- La posesión debe ser **ininterrumpida**. Con ello hace referencia a que la posesión se haya dado durante el plazo necesario para que se produzca la usucapión de forma continuada, es decir sin mediar interrupción de por

---

<sup>72</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Adquisición por usucapión del derecho de prenda*, en *Estudio de Derecho civil*, op.cit., página 119-120.

<sup>73</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO RODRIGO/TUR FAÚNDEZ MARÍA NÉLIDA, *Comentarios al Código Civil Tomo IX*, editorial Tirant o Blanch Tratados, Valencia, 2013.



medio. Esto es a pesar de que se haya cesado en la continuidad y después se haya reanudado.

La posesión se puede interrumpir natural o civilmente, como se establece en el artículo **1943** del CC. Se entiende interrumpida naturalmente cuando el poseedor cesa en ella más de un año.

Cuando se habla de cesar en la posesión se puede pensar automáticamente que hace una referencia a que ha quedado fuera de su dominio inmediato, pero también se entiende perdida la continuidad si en un momento dado el poseedor deja de ejercer dicha facultad públicamente en cualquier concepto distinto al de dueño. También el reconocimiento expreso de que el poseedor no es el titular legítimo de la cosa también corta la continuidad posesoria para usucapir.

En el caso de la interrupción civil de la posesión existe una reclamación externa que pretende que el poseedor cese en dicha conducta. Esto normalmente se da por una citación judicial.<sup>74</sup> También produce la interrupción el acto de conciliación. Esta citación jurídica se entenderá como no hecha y no generará ningún efecto de interrupción *“Si fuere nula por falta de solemnidades legales. Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia. Si el poseedor fuere absuelto de la demanda”*<sup>75</sup>

Está claro si tenemos en cuenta lo anterior que lo que se interrumpe si se da alguno de estas circunstancias es la usucapión no la posesión en sí. En el CC no exige que cese la posesión para que se interrumpa la usucapión.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> **Artículo 1945 del CC:** *La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente.*

<sup>75</sup> **Artículo 1946 del CC.**

<sup>76</sup> DÍAZ-PICAZO, *Sistema de Derecho Civil, volumen III, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, op.cit., página 128.

### **Requisitos especiales de la usucapión ordinaria:**

En el caso de la usucapión ordinaria además de los requisitos generales vistos en el apartado anterior se exigen otros complementarios. En la usucapión ordinaria de cosas inmuebles además de buena fe debe existir el llamado justo título.<sup>77</sup>

En el caso de la usucapión ordinaria de cosas muebles no se exige justo título porque el hecho de poseerlo en buena fe ya nos da de forma derivada el justo título de igual manera.

**BUENA FE:** La buena fe es otro requisito más de la usucapión, que hace referencia a la forma en la que poseemos, pues no es suficiente con tener la posesión para que nazca el derecho a usucapión, sino que esta debe ser de buena fe. La buena fe hace referencia a que el poseedor actúa como titular de una cosa porque realmente cree que lo es, y no sabiendo que le pertenece a otro o que hubo algún defecto en la transmisión del bien. El poseedor debe pensar que la persona de quien recibió el bien era el titular de este y tenía derecho a transmitirlo. Por lo que el poseedor no debe de saber que existe un vicio en su posesión.<sup>78</sup> La buena fe se presume respecto del poseedor, y debe ser la otra parte la que aporte las pruebas necesarias para desacreditar al poseedor.

La buena fe se debe tener desde el primer momento, desde que comienza la usucapión hasta que esta se ha visto cumplida.<sup>79</sup>

**JUSTO TÍTULO:** El justo título hace referencia a la existencia de un derecho suficiente para que se pueda entender adquirido el derecho sobre la

---

<sup>77</sup> **Artículo 1957 del CC:** *El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.*

<sup>78</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Adquisición por usucapión del derecho de prenda*, en *Estudio de Derecho civil*, op.cit., página 126-127.

<sup>79</sup> **Artículo 1940 del CC:** *Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.*

cosa, por ejemplo por donación o compra. En el Código Civil el artículo 1952 define el justo título como “*el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate*”.

El justo título debe ser verdadero y válido. Con esto lo que se pretende decir es que el título debe existir y valer realmente. El justo título también es una forma de revindicar la buena fe que veíamos en el apartado anterior, pues si se tiene un título con el que se me ha transmitido un bien es normal pensar que se tenga realmente el derecho y el dominio sobre aquello que se ha adquirido.

El justo título al contrario que la buena fe debe ser probado por el interesado.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> ALBALDEJO ABARCA MANUEL, *Adquisición por usucapión del derecho de prenda*, en *Estudio de Derecho civil*, op.cit., página 130.

## **Efectos de la Usucapión**

Morales Moreno expone en cuanto a los efectos de la Usucapión plasmando que el efecto directo es la adquisición del derecho real correspondiente al concepto en que se ha poseído. De acuerdo a su visión la adquisición por usucapión se da de una forma automática siempre y cuando se contemplen los elementos necesarios para su consumación “y puede ser utilizada tanto en el ejercicio de una acción (reivindicatoria, declarativa del dominio) como en vía de excepción (frente a la reivindicatoria del anterior propietario)”<sup>81</sup>

Finalmente expone que

*La usucapión despliega su efecto atributivo con carácter retroactivo, desde el momento en que la misma comienza (fundamentalmente desde el comienzo de la posesión). De ahí se extraen algunas consecuencias en relación con lo ocurrido en el período intermedio, cubierto por la retroacción.*<sup>82</sup>

Como puede observarse se mantiene la posesión y sus características como la figura básica y fundamental en cuanto a cómo procede la usucapión. Sin embargo ya a partir de este proceso, el derecho real es modificado el poseedor pasaría a ser titular de dominio del bien poseído. A su vez, la usucapión cuenta con una eficacia transmitiva y tiene efecto retroactivo. Esto con virtud a lo establecido en el artículo 1960 numeral dos que expone

### *Artículo 1960*

---

<sup>81</sup> ANTONIO MANUEL MORALES MORENO. La Usucapión. Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid. Año 2000. Página 197.

<sup>82</sup> Íbidem Página 199.

*En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes:*

*2.ª Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.*<sup>83</sup>

De manera conclusiva se puede exponer que la usucapión es una figura propia de los derechos reales, que guarda una estrecha relación con la posesión ya que su fundamento tiene que ver precisamente con el hecho de detentar una cosa de manera voluntaria en un período de tiempo ininterrumpido. A fin de que proceda la usucapión, la carga de prueba corresponde a poseedor de la cosa el cual debe demostrar que su posesión ha sido a lo largo del tiempo, que cuenta con una titularidad justa y que además ha habido una posesión pacífica tanto en su adquisición como en su mantenimiento. Es de carga probatoria y requisito taxativo también demostrar la buena fe ya que cualquier forma de posesión o detención de la cosa que se demostrara fuese contradictorio a un acto de buena fe y volitivo representaría nulidad del contrato.

Complementando lo anterior, la usucapión supone la transferencia de una titularidad, la adquisición de una propiedad y todos los derechos reales que le representan y que los derechos adquiridos son de efectos retroactivos.

En cuanto a la carga de la prueba le corresponde al detentor de la cosa a quien lo está poseyendo demostrarlo y que además de la buena fe debe demostrar que ha sido una posesión pública y notoria.

---

<sup>83</sup> ANTONIO MANUEL MORALES MORENO. La Usucapión. Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid. Año 2000. Página 199.

### **Materialización de la usucapión frente a terceros:**

Respecto a los efectos que tiene la usucapión frente a terceros, es necesario analizar cómo actúa dicha figura respecto del Registro de la propiedad.

Encontramos entonces que la usucapión es una realidad a parte de los asientos registrales, de modo que lo que haya inscrito en el Registro de la propiedad no siempre coincida con la realidad, así el artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que “*A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo*”. Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón afirman que “*al ser la usucapión un efecto de la posesión, puede entrar en conflicto con la protección que el Registro otorga a quien en el confía*”.

La necesidad de que exista una relación entre la usucapión y el Registro de la Propiedad responde a una exigencia de seguridad jurídica. En el caso contrario, se podría perjudicar el tráfico inmobiliario registral, produciéndose inseguridad jurídica.

Resulta esencial distinguir dos clases de usucapión al hablar de las relaciones existentes entre la prescripción adquisitiva y el Registro de la Propiedad:

- La usucapión “*secundum tabulas*” o usucapión a favor del Registro de la Propiedad.
- La usucapión “*contra tabulas*” o usucapión en contra del Registro de la Propiedad<sup>84</sup>.

---

<sup>84</sup> <http://www.eljurista.eu/2015/01/15/las-peculiares-reglas-sobre-la-usucapion-y-el-registro-de-la-propiedad/>

Nos dice por otro lado el artículo 35 de la Ley Hipotecaria que *“A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa”*

Por otro lado el artículo 36 de la misma Ley establece que solo prevalecerá la usucapión ya consumada o que pueda consumarse con plazo máximo de 1 años en los siguientes casos:

*a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.*

*b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa*

*o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.*

*La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpe en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.*

*En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.*

*Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.*

*La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero.*

## **CAPITULO IV**

### **DERECHO COMPARADO**

Tras haber analizado la institución de la prescripción adquisitiva en el derecho español, es necesario ver como esta ha evolucionado en el ámbito internacional. Puesto que la usucapión en el derecho europeo no sufre grandes variaciones respecto del español, por proceder todos de las mismas raíces románico-germánicas, analizaremos más en profundidad esta figura al otro lado del charco, más concretamente en América Latina.

Uno de los ejemplos más considerables lo podemos encontrar en el derecho de Brasil. En el derecho brasileño por una razón geográfica y cultural la usucapión ha evolucionado de una forma distinta de la nuestra. Uno de los ejemplos más curiosos lo encontramos en como tratan los brasileños la usucapión respecto de aquellas tierras pertenecientes a la Amazonia.

Toda la tierra rural de la Amazonia pertenecía en un principio al Estado, y por tanto se trataba de tierras públicas, esto es debido al pasado colonial de Brasil, que se encontraba bajo el dominio de Portugal.

Cesado este dominio imperialista de Portugal las tierras pasaron a formar parte de Brasil que las gestionaba en su totalidad, tras lo cual se traspasaron gradualmente a particulares. Este proceso provocó que debido a la amplitud geográfica y al transcurso de los años, sumado al abandono de parcelas, muchas veces se perdiera el rastro de que parcela correspondía a cada titular, generando ante el Estado gran confusión respecto de los titulares de cada fragmento de tierra.

Las tierras públicas que quedaron sin ser asignadas a título particular fueron usucapidas en gran medida por las personas que las venían poseyendo.



Por lo tanto la gran diferencia entre el sistema español y el brasileño es que en el brasileño se podía suceder la prescripción adquisitiva de tierras públicas.<sup>85</sup>

Existe por otro lado en el derecho brasileño la llamada Ley de Tierras que en la que se establece una protección “*explícita del derecho de posesión y es un elemento restrictivo al momento de proceder a la expropiación; siendo de hecho el justo título un título no requerido para demostrarlo*”.<sup>86</sup>

En el Código Civil Colombiano al igual que el nuestro distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria. Manifiesta el artículo 2528 del CC de Colombia que para la usucapión ordinaria es necesario poseer de forma ininterrumpida por el tiempo que la Ley establezca.

El artículo 2531 que en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, no es necesario ostentar título alguno pues la buena fe se presume, y lo único necesario es demostrar que la posesión ha existido por el periodo que la Ley haya fijado.<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> **BARBOSA JOSÉ DE ARIMATÉIA**, *Compra y venta de propiedad rural: un enfoque a partir de la Amazonia*, editorial UMSA, edición 1ª, 2014, página 33.

<sup>86</sup> **BARBOSA JOSÉ DE ARIMATÉIA**, *Compra y venta de propiedad rural: un enfoque a partir de la Amazonia*, op.cit., página 35.

<sup>87</sup> **ARTICULO 2531 del CC Colombiano: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES** El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) **Modificado por el art. 5, Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:** Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

Texto original: 1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 20 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. 2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

La razón por la que el derecho establece un límite temporal y unos plazos para la prescripción es debido que no pueden dejarse cosas indefinidas en el tiempo, con lo cual se estabilizan las relaciones jurídicas que se tienen sobre los bienes.<sup>88</sup>

Aquel que quede despojado de su bien gozará siempre de una serie de acciones que le permitan recuperar la posesión. Es decir que con la usucapión extraordinaria se estaría castigando la inactividad a lo largo del tiempo frente a una acción posesoria clandestina y violenta. En el Código Civil colombiano la posesión viciosa sí que conduce a la prescripción adquisitiva.<sup>89</sup>

A continuación vamos a analizar brevemente el tratamiento que se le da a la prescripción adquisitiva en el derecho civil venezolano. Su regulación es mucho menos densa en su Código Civil que en el derecho español, no obstante se p

Dice el artículo 796 que una de las formas de adquirir la propiedad es mediante la prescripción.<sup>90</sup>

Establece el artículo 650 que se podrá usucapir el material que se halle en un predio inferior al original. Esto se produce por la posesión de diez años si hubiese título y de veinte si dicho título no existiese “*contados estos lapsos desde el día en que el propietario del predio inferior haya hecho y terminado en el fundo superior obras visibles y permanentes, destinadas a facilitar la caída y curso de las aguas en su propio predio, y que hayan servido a este fin*”.

---

<sup>88</sup> **BOTERO BERNAL ANDRÉS**, *La Utilidad o Inutilidad de la Posesión Viciosa para la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria en Colombia*. Año 2008, página 3.

<sup>89</sup> **Ibídem.**

<sup>90</sup> **Artículo 796 del CC Venezolano:** *La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y demás derechos se adquieren y transmiten por la Ley, por sucesión, por efecto de los contratos. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.*

Por otro lado tenemos que en el derecho venezolano las servidumbres pueden ser susceptibles de ser adquiridas mediante prescripción. En el caso de las servidumbres continuas aparentes y discontinuas aparentes el plazo para poder ejercer la usucapión empieza en el mismo día en el que el propietario del predio dominante haya comenzado a hacer uso de las servidumbres sobre el predio sirviente. En el caso de servidumbres continuas no aparentes y discontinuas no aparentes el tiempo comienza a contarse desde el momento en que se realiza la documentación en la que el dueño del predio dominante manifiesta su pretensión sobre la servidumbre.<sup>91</sup>

Establece el artículo **755** que el “*ejercicio de una servidumbre en un tiempo diferente del que determinen la posesión o el contrato, no impedirá la prescripción*”. Si el predio donde se encuentra la servidumbre pertenece a más de una persona el uso de este al menos por uno de los comuneros impedirá la prescripción respecto de todos los demás.<sup>92</sup> Al igual que en el derecho español en Venezuela si un copropietario adquiere mediante usucapión, todos los demás se benefician de ello.<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> **Artículo 720 del CC Venezuela** *Las servidumbres se establecen por título, por prescripción o por destinación del padre de familia. La posesión útil para la prescripción en las servidumbres continuas aparentes y discontinuas aparentes, se contará desde el día en que el dueño del predio dominante haya comenzado a ejercerlas sobre el predio sirviente. Respecto a las servidumbres continuas no aparentes y discontinuas no aparentes, la posesión útil para la prescripción se contará desde el día en que el propietario del predio dominante manifieste por escrito al propietario del predio sirviente su pretensión sobre ellas.*

<sup>92</sup> **Artículo 756 del CC de Venezuela:** *Si el predio dominante perteneciere proindiviso a muchas personas, el uso de la servidumbre hecho por una de ellas impedirá la prescripción respecto de todas.*

<sup>93</sup> **Artículo 757 del CC de Venezuela:** *La suspensión o interrupción de la prescripción en favor de uno de los copropietarios, aprovecha igualmente a los demás.*

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES**

#### **Primera:**

Como hemos podido ver en el desarrollo del trabajo la usucapión, también llamada prescripción adquisitiva, es una de las formas recogidas en el Código Civil para poder adquirir la propiedad de un bien, así como todos los derechos inherentes a este título. Mediante la figura de la usucapión pasamos de ser simples poseedores a ostentar la propiedad.

#### **Segunda:**

El requisito indispensable para que se pueda producir la usucapión es que el usucapiente ostente la posesión de la cosa. La posesión debe ejercerse pacíficamente, ya sea actuando de buena fe, porque pensamos que somos propietarios de ese bien o de mala fe siempre y cuando haya transcurrido el tiempo necesario para que podamos usucapir.

#### **Tercera:**

Se pueden usucapir tanto bienes muebles como inmuebles, pero dependiendo de qué categoría sean los requisitos de buena fe y temporales serán distintos.

#### **Cuarta:**

El usucapiente debe actuar durante todo el proceso para usucapir como propietario de la cosa, ejerciendo los derechos y deberes respecto de ese bien. De tal forma que frente al resto de la sociedad se crea que el es el dueño legítimo del objeto.

En el momento en el que el usucapiente deje de actuar como propietario o manifieste frente a un tercero no ser dueño legítimo de la cosa se interrumpirá la prescripción adquisitiva. Esto último supondrá que para poder usucapir en un futuro será necesario reiniciar el tiempo de computo desde cero, habiéndose perdido todo el periodo acumulado con anterioridad.

#### **Quinta:**

La usucapión responde a una necesidad social, evitando que la propiedad se quede en manos de nadie o que existan dudas sobre quien ostenta dicha propiedad. De esta forma se atribuye a quien se comporta como dueño y se ocupa de la cosa tal título de propietario. Por otro lado es una penalización para quien durante años descuida sus bienes, puesto que muestra nulo interés y abandona el bien.

#### **Sexta:**

La prescripción adquisitiva está es una figura cuyo uso está generalizado a nivel mundial, pues casi todos los Estados tienen en sus distintos textos legales una figura similar. No obstante dependiendo del ámbito geográfico en el que nos encontremos los requisitos serán unos y otros, dependiendo siempre de como sea tratada la propiedad en esos territorios.

## **CAPÍTULO VI**

### **BIBLIOGRAFÍA**

ALBALDEJO ABARCA MANUEL, Derecho Civil III; Derecho de Bienes, editorial Edisothers.L.S., edición 12ª, Madrid, 2016.

ARCOS VIEIRA MARIA LUISA, *Aproximación a la usucapión en el Derecho Civil Navarro*.

BARBOSA JOSÉ DE ARIMATÉIA, *Compra y venta de propiedad rural: un enfoque a partir de la Amazonia*, editorial UMSA, edición 1ª, 2014, página

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO RODRIGO/TUR FAÚNDEZ MARÍA NÉLIDA, Comentarios al Código Civil Tomo IX, editorial Tirant o Blanch Tratados, Valencia, 2013

BOTERO BERNAL ANDRÉS, *La Utilidad o Inutilidad de la Posesión Viciosa para la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria en Colombia*. Año 2008.

CALEGARI DE GROSSO LYDIA, *Usucapión*. Edición 3ª. Año 2015.

.DE VERDA Y BEAMONTE JOSÉ RAMÓN, *Revista Electrónica de Instituto de Derecho Iberoamericano, Algunas reflexiones sobre la usucapión “secundum” y “contra tabulas”. A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo , de 21 de enero de 2014*.

DÍAZ-PICAZO, Sistema de Derecho Civil, volumen III, Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad, editorial Tecnos, edición 9ª, Madrid, 2016

DIAZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial*, tomo III, edición 5ª, Madrid, 2008

CARLOS MANUEL DÍEZ SOTO. *Casirrer Vs. Fundación Thyssen: Adquisición por Usucapión Extraordinaria de Obra de Arte Robada Durante el Holocausto*.2016,

GARCÍA HERRERA VANESA. *La usucapión a favor de la herencia yacente*. Editorial Dykinson. Madrid.

IGLESIAS JUAN, Derecho Romano, Editorial Sello Editorial, Edición 18º, Barcelona, 2010, página 195.

LASARTE CARLOS, *La propiedad y derechos reales de goce*, editorial Marcial Pons, edición 10ª, Madrid, 2010.

ANTONIO MANUEL MORALES MORENO. La Usucapión. Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid. Año 2000.

O'CALLAGHAN MUÑOZ XAVIER, Compendio de Derecho Civil Tomo III; Derechos reales e hipotecarios, editorial Universitaria Ramón Areces, edición 1ª, Madrid, 2012.

OSCAR E. OCHOA G. “*Derecho Civil II: Bienes y Derechos Reales*”  
Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela. 2008.

LACRUZ BERDEJO JOSÉ LUIS, *Derechos Reales III, Volumen primero, Posesión y Propiedad*, edición Dykinson, edición 3ª, Madrid, 2008.

ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ ANTONIO, *Derecho privado Romano*, Editorial Promotora Cultural Malagueña, Málaga, 1999

RUDOLPH VON IHERING (Autor) ADOLFO GONZÁLEZ POSADA Y BIESCA (Traductor), *La voluntad de la posesión*. Editorial Reus. Madrid. Edición 2ª. Año 2003.



**LEY 84 DE 1873, DEL 26 de MAYO DE 1873, CÓDIGO CIVIL DE LOS  
ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA**

**CAPITULO VII**

**ANEXO JURISPRUDENCIA**

- la STS de 28 de julio de 2005 (Tol 703334)
- STS de 5 de febrero de 2010 (Tol 1790757)
- STS de 26 de mayo de 1986 (Tol 1734754)
- STS de 28 de noviembre de 2008
- TS, Sala Primera, de lo Civil, 596/2014, de 27 de octubre.  
Recurso 2604/2012. Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ.